Huan Mee Heng lwn Wooy Koon Mooy dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — RAYUAN SIVIL NO 11–27 TAHUN 1997
ALAUDDIN H
2 MAC 2000

Undang-Undang Tanah *— Hakmilik dan kepentingan yang tidak boeh disangkal — Daftar yang muktamad — Tuntutan bahawa hartanah dibeli daripada pemilik yang telah meninggal dunia — Pindahmilik tanah tertakluk kepada kebenaran Ketua Menteri — Defendan mendakwa telah membayar cukai tanah dan enggan membayar sewa — Sama ada hartanah sah dipindahmilikkan kepada defendan — Sama ada defendan mempunyai kepentingan ekuiti*

Plaintif seorang balu pemilik premis yang telah disewakan kepada defendan. Setelah kematian pemilik premis tersebut, plaintif telah memohon untuk diri beliau dan anak-anaknya didaftarkan sebagai pewaris hakmiik bagi pihak suami beliau. Plaintif juga meminta defendan membayar sewa beliau sebanayk RM20 sebulan tetapi defendan enggan. Plaintif kemudiannya mengarahkan peguamcara beliau untuk mengeluarkan satu notis kepada defendan untuk mengosongkan premis tersebut. Defendan mengatakan bahawa beliau telah membeli hartanah tersebut daripada pemilik yang telah meninggal dunia sebanyak RM6,000. Hartanah tersebut walaubagaimanapun tidak dipindahmilikkan kepada beliau keran ia menghendaki kebenaran Ketua Menteri. Defendan mendakwa bahawa pada masa pembelian hartanah tersebut hanya disokong oleh satu bangsal yang usang dan defendan telah memperoleh kebenaran pemilik tersebut untuk memperbaiki hartanah tersebut dengan wang beliau sendiri. Persoalan-persoalan yang diutarakan oleh mahkamah termasuklah sama ada terdapat satu pindahmilik yang sah ke atas hartanah tersebut kepada defendan, sama ada notis keluar telah sah disampaikan dan sama ada defendan mempunyai kepentingan ekuiti dalam hartanah tersebut. Majistret memerintahkan defendan untuk menyerahkan milikan hartanah tersebut dan membayar untung *mense* sebanyak RM45 sebulan daripada 1985 sehingga tarikh direalisasikan. Defendan membuat rayuan.

Diputuskan, menolak rayuan tersebut:

(1) Walaupun beliau mendakwa telah membeli hartanah tersebut pada RM6,000 pembelaan beliau menyatakan bahawa beliau telah membayar RM968. Defendan telah gagal untuk mengemukakan keterangan tentang pembelian hartanah tersebut (lihat ms 248H–I).

(2) Apa-apa pindahmilik hartanah tertakluk kepada kebenaran Ketua Menteri, yang tidak diperolehi. Oleh itu perjanjian tersebut telah ditamatkan dan berakhir (lihat ms 248B).

(3) Plaintif sekarang adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut dan memegang satu hakmilik yang tak boleh disangkal ke atas

hartanah tersebut. Menurut testimoni beliau, defendan adalah seorang penyewa hartanah tersebut dengan membayar sewa RM20 sebulan daripada 1976 sehingga tarikh kematian suami plaintif. Oleh demikian defendan enggan membayar apa-apa sewa (lihat ms 249I–250A). A

(4) Keterangan bayaran cukai-cukai tanah adalah dengan sendirinya keterangan terhadap pemilikan hartanah tersebut (lihat ms 250D–E). B

[English summary

The plaintiff was the widow of the owner of premises that was let to the defendant. Upon the death of the owner of the premises, the plaintiff applied for herself and her children to be registered as successors in title for her late husband. The plaintiff also requested the defendant to pay her rent at RM20 per month but the defendant refused. The plaintiff then instructed her solicitors to issue a notice to the defendant to vacate the premises. The defendant alleged that she had purchased the property from the late owner for RM6,000. The property was however not transferred to her as it required the consent of the Chief Minister. The defendant alleged that at the time of purchase the property only supported a dilapidated shed and the defendant had obtained the permission of the owner to improve the property with her own funds. The issues to be addressed by the court included whether there was a valid transfer of the property to the defendant, whether the notice to quit had been validly served and whether the defendant had an equitable interest in the property. The magistrate ordered the defendant to surrender possession of the property and to pay mense profits at RM45 per month from 1985 to the date of realization. The defendant appealed. C D E F

Held, dismissing the appeal:

(1) Although she claimed to have bought the property for RM6,000 her defence stated that she had paid RM968. The defendant had failed to provide any evidence of a purchase of the property (see p 248H–I). G

(2) Any transfer of the property was subject to the consent of the Chief Minister which had not been obtained. Thus the agreement was terminated and at an end (see p 248B). H

(3) The plaintiff was now the registered owner of the property and held an indefeasible title to the property. According to her testimony, the defendant was a tenant of the property paying a rental of RM20 per month from 1976 to the date of death of the plaintiff's husband. Thereupon the defendant refused to pay any rental (see pp 249I–250A). I

(4) Evidence of payment of quit rents in and of themselves were not evidence of ownership of the property (see p250D–E).]

Nota-nota

Untuk kes-kes hakmilik dan kepentingan yang todak boleh disangkal secara am, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan-perenggan 2115–2196.

Kes-kes yang dirujuk

Lee Lean Low v Chew In Hai & 2 Ors [1994] 2 CLJ 525 (dirujuk)
Inwards v Baker [1965] 1 All ER 446 (dirujuk)
Khew Ah Bah v Hong Ah Mye [1971] 2 MLJ 86 (dirujuk)
Muniandy & Anor v Muhd Abdul Kader s/o Muhd Saheed & Ors [1990] 1 CLJ 939 (dirujuk)
Perwira Habib Bank (M) Bhd v Loo & Sons Realty Sdn Bhd & Anor (No 1) [1996] 4 CLJ 171 (dirujuk)
Syarikat Rani's v Zain Building Property Development Co Ltd [1980] 1 MLJ 247 (dirujuk)
Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7 (dirujuk)
Wee Kang Chye & Anor v Lee Woon Tong [1974] 1 MLJ 7 (dirujuk)
Yew Wan Leong v Lai Kok Chye [1990] 2 MLJ 152 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980 A 28 k 19(1)

V Muthusamy (*V Muthusamy & Tan*) bagi pihak perayu.
Balabedha a/l Ramaloo (*Balabedha & Co*) bagi pihak responden.

Alauddin H: Rayuan ini ialah terhadap keputusan yang dibuat oleh YA Majistret Bandar Bahru pada 5 Mei 1995 di mana beliau memerintahkan bahawa:

(1) Perayu/defendan dalam tindakan ini harus memberi milikan kosong premis No 105, Jalan Empat, Selama, 09810 Serdang, Kedah Darul Aman.

(2) 'Hasil perantaraan' (mesne profits) pada kadar RM40 sebulan mulai 3 Januari 1985 sehingga tarikh penyelesaian.

(3) Faedah pada kadar 8% bagi jumlah sewa tersebut.

(4) Serta kos sebanyak RM1,123 sahaja.

Fakta-fakta kes

Tuntutan responden/plaintif dalam kes ini ialah untuk milikan kosong premis no 105, Jalan Empat, Selama dan hartanah Geran No PM45, Lot No 805, Mukim Kuala Selama, Daerah Bandar Bahru, Kedah.

Menurut keterangan responden/plaintif (PW1), perayu/defendan telah tinggal di premis tersebut dengan kebenaran suami beliau (Peng Shak Meng). Apabila suaminya meninggal pada 3 Januari 1985 beliau (PW1) telah membuat permohonan untuk mendaftarkan nama beliau dan anak-anaknya di atas geran tersebut. Beliau juga meminta perayu/defendan

membayar sewa bulanan sebanyak RM20 tetapi perayu/defendan enggan membayar. Justeru responden/plaintif mengarahkan peguamnya menghantar notis untuk mengosongkan premis (eksh P3) kepada perayu/defendan.

Menurut keterangan perayu/defendan beliau telah membeli tanah tersebut dari mendiang suami responden/plaintif (PW1) dengan harga RM6,000. Menurut perayu/defendan tanah itu tidak dipindah milik kerana perlu kebenaran Menteri Besar. Sebelum kebenaran diperolehi suami PW1 telah meninggal dunia, beliau telah berikan surat hakmilik tanah tersebut kepada perayu/defendan (eksh D7).

Menurut perayu/defendan lagi, semasa beliau membeli tanah tersebut cuma terdapat sebuah pondok buruk di atasnya. Beliau telah meminta kebenaran dari suami responden/plaintif untuk memperbaiki pondok tersebut dan telah membelanjakan wangnya sendiri untuk tujuan tersebut.

Isu-isu yang harus dipertimbangkan oleh mahkamah

Setelah meneliti memorandum rayuan perayu/defendan dan hujah-hujah yang dikemukakan, saya dapati isu-isu yang perlu dipertimbangkan adalah seperti berikut:

(1) Sama ada terdapat satu perjanjian jual-beli antara suami responden/plaintif dan perayu/defendan yang menjadikan perayu/defendan tuanpunya berdaftar tanah tersebut.

(2) 'Notice to quit' bertarikh 20 Julai 1994 diserahkan dengan sempurna atau tidak.

(3) Benarkah perbicaraan kes ini diteruskan oleh majistret tanpa persetujuan pihak-pihak setelah nota keterangan direkodkan oleh majistret terdahulu?

(4) Adakah perayu/defendan mempunyai kepentingan di bawah ekuiti?

Pendapat mahkamah

Isu pertama

Perayu/defendan di dalam keterangan dan hujahnya menyatakan bahawa beliau telah membeli tanah tersebut dari suami responden/plaintif (PW1) tetapi pindahmilik tidak dapat disempurnakan kerana kebenaran dari Menteri Besar tidak dapat diperolehi.

Menyentuh perkara ini, YA majistret dalam penghakimannya menyatakan:

> Keterangan defendan bahawa beliau membeli hartanah tersebut dari mendiang suami PW1 sebanyak RM6,000 adalah bercanggah dengan pembelaan beliau sendiri di dalam pembelaannya. Defendan menyatakan yang tanah itu dibeli dengan harga RM968. Tiada apa-apa bukti dikemukakan untuk menyokong keterangan bahawa beliau telah membeli tanah tersebut dari suami PW1.

Setelah meneliti keterangan-keterangan dalam kes ini saya bersetuju dengan pendapat YA majistret bahawa perayu/defendan telah gagal sama sekali untuk mengemukakan apa-apa bukti ataupun keterangan bahawa ada wujudnya suatu perjanjian jual-beli antara suami responden/plaintif dan beliau. Perayu/defendan juga gagal mengemukakan bukti atau keterangan behawa beliau ada membuat permohonan kepada Menteri Besar untuk persetujuan pindahmilik harta tersebut. Tambahan lagi perayu/defendan adalah terikat dengan plidingnya (defence) sendiri. (Lihat *Yew Wan Leong v Lai Kok Chye* [1990] 2 MLJ 152). Dalam pembelaannya perayu/defendan menyatakan tanah tersebut dibeli olehnya dengan harga RM968. Di sini nyata bahawa terdapat kekeliruan antara keterangan dan pembelaannya seperti yang disebut oleh YA majistret.

Jelas dari penyataan pembelaan perayu/defendan bahawa terdapat perjanjian jual-beli hanyalah penyataan semata-mata tanpa sokongan keterangan dan bukti yang sah.

Di dalam kes *Perwira Habib Bank (M) Bhd v Loo & Sons Realty Sdn Bhd & Anor (No 1)* [1996] 4 CLJ 171 Mahkamah Rayuan memutuskan demikian di ms 173:

> (3) Berdasarkan peruntukan dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut tamat riwayatnya jika kebenaran pihak berkuasa negeri tidak diperolehi pada penghujung tempoh lanjutan yang berkenaan.
>
> (4) ...
>
> (5) Perjanjian jual beli di sini adalah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa Negeri. Apa yang berlaku ialah kebenaran telah tidak diperolehi. Oleh yang demikian, perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan dan boleh disifatkan sebagai tamat.

Sayugia diingatkan bahawa di dalam kes di hadapan saya tidak terdapat sebarang perjanjian langsung yang dikemukakan oleh perayu/defendan.

Jelas bagi saya bahawa dakwaan perayu/defendan bahawa tanah tersebut dijual kepadanya tidak berasas.

Sebaliknya, apabila dirujuk kepada eksh P1 (geran tanah tersebut) saya dapati bahawa responden/plaintif adalah sebenarnya tuanpunya berdaftar tanah tersebut dan mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal (indefeasible title).

Menyentuh persoalan yang sama Mahkamah Persekutuan (ketika itu) dalam kes *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7 memutuskan di ms 7:

> (2) The fact that the register document of title was in the name of the appellant was conclusive evidence that the title to the land was vested in the appellant;
>
> (3) under the Torrens System the register is everything and it would be wrong to allow an investigation as to the right of the person to appear upon the register when he holds the certificate of title.

Selanjutnya responden/plaintif ada memberi keterangan bahawa suaminya Peng Shak Meng telah meninggal dunia pada 3 Januari 1985 dan mengikut keterangannya perayu/defendan adalah penyewa premis tersebut pada

kadar RM20 sebulan sejak tahun 1976 dan sejak kematian suaminya perayu/defendan gagal membayar sewa tersebut. A

Selanjutnya peguam perayu/defendan berhujah bahawa keterangan SP4 (Pegawal Majlis Daerah Bandar Bahru) menyokong dakwaan perayu/defendan bahawa beliau adalah tuanpunya premis tersebut.

Saya berpeluang merujuk keterangan SP4 di ms 37 dan 38 rekod rayuan. Di dalam keterangannya SP4 menyatakan bahawa Peng Shak Meng (suami responden/plaintif) simati, telah menulis surat kepada Majlis Daerah Selama pada 7 September 1976 dan 14 November 1976 untuk kebenaran ubahsuai premis tersebut dan ekshibit P6, P6A dan P6B adalah dokumen-dokumen yang mengesahkan bahawa premis tersebut adalah kepunyaan Peng Shak Meng (suami responden/plaintif). SP4 seterusnya menyatakan beliau tidak dapat memastikan (dari rekod-rekod yang ada) sama ada pindahmilik premis tersebut dibuat dari Peng Shak Meng kepada perayu/defendan. Saya berpendapat bahawa keterangan SP4 bukan sahaja tidak menyokong versi perayu/defendan malah mengukuhkan lagi versi responden/plaintif. B C D

Bagi menyokong dakwaan bahawa beliau adalah tuanpunya premis tersebut perayu/defendan seterusnya mengemukakan resit-resit hasil pintu. Saya berpendapat resit-resit ini adalah tidak mencukupi bagi membuktikan perayu/defendan adalah tuanpunya premis tersebut. Saya bersetuju dengan pendapat YA majistret apabila beliau menyatakan (di ms 18 rekod rayuan): E

> Defendan juga telah mengemukakan resit-resit bayaran cukai pintu premis tersebut untuk menunjukkan beliau adalah tuanpunya berdaftar premis itu. Mahkamah berpendapat ianya adalah tidak mencukupi. Jika benar defendan tuanpunya berdaftar premis itu, mengapa mendiang suami PW1 yang membuat permohonan kepada Majlis Daerah untuk memperbaiki premis tersebut? Mahkamah mendapati keterangan yang dikemukakan oleh defendan adalah 'bare assertion' semata-mata tanpa disokong oleh apa-apa bukti yang kukuh. F

Isu kedua

Perayu/defendan menghujahkan bahawa 'notice to quit' bertarikh 20 Julai 1994 tidak diserahkan dengan sempurna. Mengikut perayu/defendan 'notice to quit' diserahkan kepada beliau pada 13 September 1994. Ini bermakna beliau tidak diberi notis secukupnya yakni satu bulan. G

Responden/plaintif melalui afidavitnya (tidak disangkal oleh Perayu/defendan) bertarikh 25 Mei 1999 telah menjelaskan dengan terang mengenai penyerahan 'notice to quit'. Mengikut responden/plaintif notis yang bertarikh 20 Julai 1994 itu sebenarnya diserahkan kepada perayu/defendan pada 24 Julai 1994. Perayu/defendan diarah memberi milikan kosong pada atau sebelum 31 Ogos 1994, jelas bahawa notis tersebut menepati jangka masa satu bulan. Kad AR yang dikemukakan di ms 56 dan 57 rekod rayuan adalah sebenarnya berhubung penyampaian saman kepada perayu/defendan. Perkara ini tidak disengajakan. H I

Peguam perayu/defendan dalam hujahnya merujuk kepada kes *Syarikat Rani's v Zain Building Property Development Co Ltd* [1980] 1 MLJ 247.

A Fakta-fakta dalam kes ini adalah berbeza dengan fakta-fakta dalam kes di hadapan mahkamah ini. Kes *Syarikat Ramis* adalah berkaitan penyewaan untuk jangka masa tiga tahun berserta opsyen memperbaharui untuk tiga tahun lagi. Oleh yang demikian suatu perjanjian sewa untuk tiga tahun tidak boleh ditamatkan dengan notis satu bulan. Di dalam kes di hadapan saya ini notis yang diberi adalah mencukupi satu bulan dan ia adalah notis yang sah
B di sisi undang-undang dan penyewaan dikira tamat di sisi undang-undang.

Isu ketiga

Pada peringkat awal, yakni semasa saksi-saksi memberi keterangan kes ini dikendalikan oleh majistret, En Edlin bin Yusof. Di peringkat penghujahan
C majistret yang mengendalikan kes ini ialah En Zainal bin L Salleh. Di peringkat rayuan ini peguam perayu/defendan mempertikaikan bahawa tidak terdapat persetujuan di antara pihak-pihak bagi En Zainal meneruskan perbicaraan. Peguam perayu/defendan juga menghujahkan tidak terdapat sebarang catitan dibuat oleh En Zainal mengenai perkara ini
D dalam nota keterangan.

Pada hemat saya, sebagai satu amalan biasa (Arahan Ketua Hakim Negara Bil 3/1996) majistret baru yang menggantikan majistret terdahulu akan sentiasa mendapatkan persetujuan pihak-pihak sebelum menyambung perbicaraan. Apatah lagi di dalam keadaan kes ini di mana saksi-saksi telah tamat memberi keterangan dan hanya menunggu penghujahan sahaja.

E Sungguhpun persetujuan tersebut tidak dicatitkan oleh En Zainal dalam nota keterangan beliau ada menjelaskan perkara tersebut melalui suratnya bertarikh 7 September 1998 di mana beliau menyatakan bahawa peguam perayu/defendan terdahulu, En Rajaduria telah bersetuju agar beliau meneruskan kes ini dan mendengar hujah dari kedua pihak apabila
F kes ini disebut kali pertama di hadapan beliau pada 4 November 1996. Seterusnya beliau menyatakan perkara ini tidak dicatit dalam rekod prosiding pada hari tersebut (sila lihat eksh A afidavit responden/plaintif bertarikh 25 Mei 1999). Peguam perayu/defendan ketika itu, En Rajaduria, tidak menimbulkan sebarang bantahan bagi meneruskan penghujahannya. Malah dalam afidavitnya bertarikh 16 April 1999 En Rajaduria hanya
G menyatakan beliau 'do not recollect' yakni beliau tidak boleh ingat mengenai perkara ini.

Berdasarkan fakta-fakta dan dokumen-dokumen berhubung perkara ini saya berpendapat adalah tidak wajar bagi perayu/defendan membangkitkan isu persetujuan ini. Saya percaya A 28 k 19(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah
H Rendah 1980 telahpun dipatuhi oleh En Zainal.

Isu keempat

Perayu/defendan berhujah bahawa dalam keadaan kes ini beliau mempunyai 'equitable interest'.

I Menyentuh soal 'equitable interest' saya ingin merujuk kepada kes-kes *Inwards v Baker* [1965] 1 All ER 446; *Khew Ah Bah v Hong Ah Mye* [1971] 2 MLJ 86; *Wee Kang Chye & Anor v Lee Woon Tong* [1974] 1 MLJ 7 dan

Lee Lean Low v Chew In Hai & 2 Ors [1994] 2 CLJ 525, di mana telah diputuskan bahawa sebelum prinsip ekuiti boleh dipertimbangkan perayu/defendan (dalam kes ini) mestilah terlebih dahulu membuktikan bahawa terdapat 'inducement' atau 'encouragement' oleh pihak responden/plaintif atau terdapat 'expectation' yang diberikan oleh responden/plaintif kepada beliau yang menyebabkan beliau membelanjakan wang yang banyak untuk memperbaiki keadaan tanah dan premis tersebut. Tidak terdapat sebarang keterangan atau bukti untuk menyokong dakwaan perayu/defendan mengenai perkara ini.

Pada kesimpulannya saya bersetuju dengan keputusan YA majistret bahawa responden/plaintif berjaya membuktikan kesnya di atas imbangan kebarangkalian dan membenarkan tuntutan responden/plaintif.

Di dalam kes *Muniandy & Anor v Muhd Abdul Kader s/o Muhd Saheed & Ors* [1990] 1 CLJ 939, Hakim Edgar Joseph Jr (beliau ketika itu) menyatakan (di ms 940):

> Since a tenant at will has no certain estate, his interest is determinable simply by a demand for possession or by implication of law from other acts or events, such as the death of either party (see *Doe d Stanway v Rock* (1842) Car & M 549) or the transfer of the landlord's reversionary interest with notice to the tenant (*Disdale v Ilies* (1673) 2 Lev 88).
>
> There was, in this case, a notice to quit in writing of one month's duration served upon the defendants which was, of course, more than sufficient to determine a tenancy at will. Indeed, if the defendants were merely tenants at will, the mere bringing of ejectment proceedings would be sufficient to determine such tenancy.

Saya berpendapat di dalam kes di hadapan saya ini keadaannya adalah sama seperti kes *Muniandy* di atas.

Keputusan

Berdasarkan alasan-alasan seperti yang tersebut di atas rayuan ini ditolak dengan kos.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Andrew Christopher Simon